

167/75463 domājamā daļas no nekustamā īpašuma



**Kleistu iela 41 k-9, Rīga, LV-1067
(īpašuma tiesības nostiprinātas uz
garāžu boksu Nr. 6)**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Jurim Vildausam**

2026. gada 06. jūlijā

Par 167/75463 domājamā daļas no nekustamā īpašuma
Kleistu iela 41 k-9, Rīga, LV-1067
(īpašuma tiesības nostiprinātas uz garāžu boksu Nr. 6)
piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no:

- **167/75463 domājamās daļas no ēku nekustamā īpašuma, kas sastāv no garāžas ēkas (kad. apz. 002) ar 19 boksiem Nr. 1 - 19, kura īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 10319 ar kadastra Nr 0100 580 0058. Īpašuma tiesības uz garāžu Nr. 6 ar kopējo platību 16,7 m².**

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē.**

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedšanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013, p.3.19.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 27.jūnijā.**

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

4'300,- EUR
(četri tūkstoši trīs simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

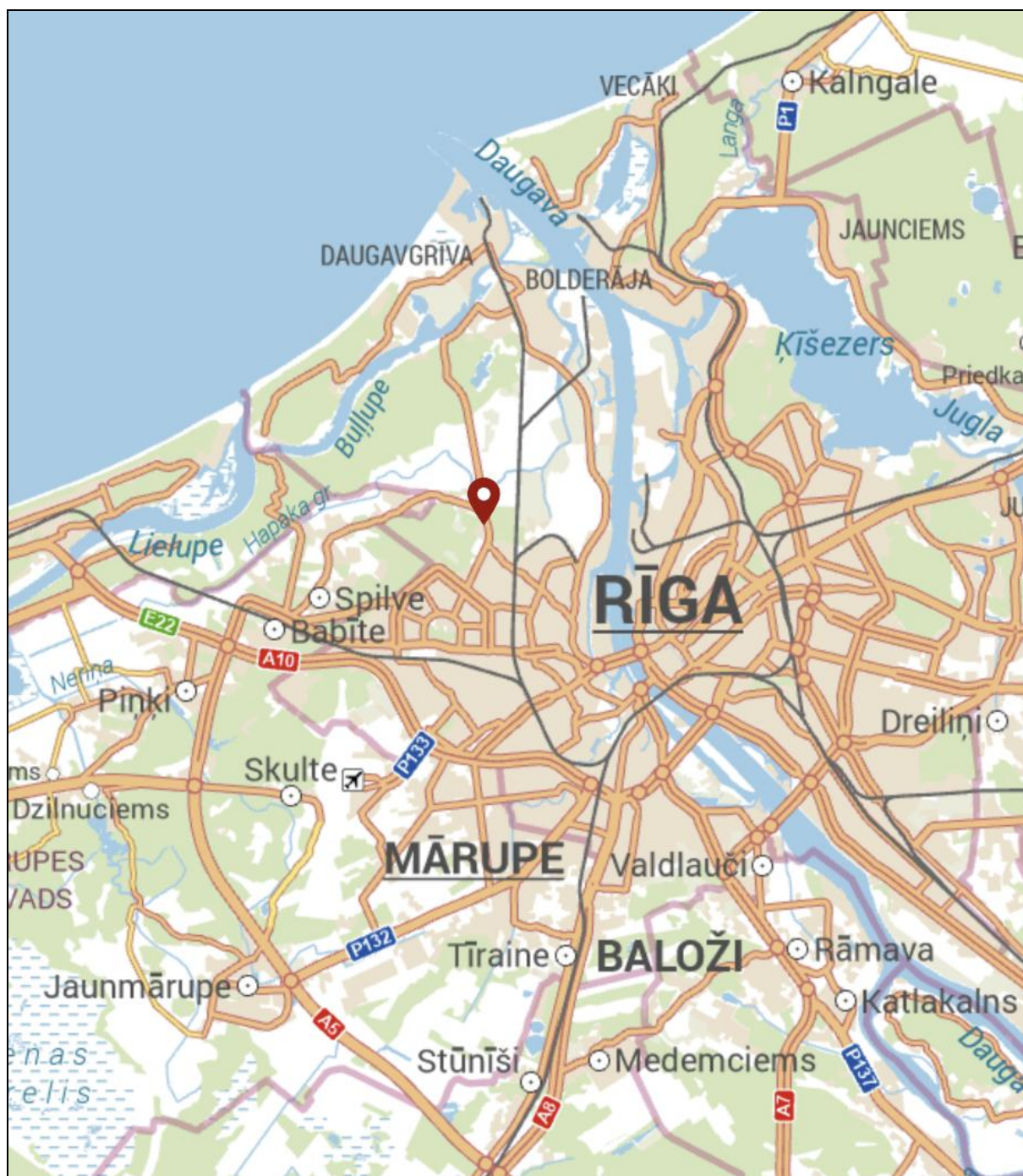
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

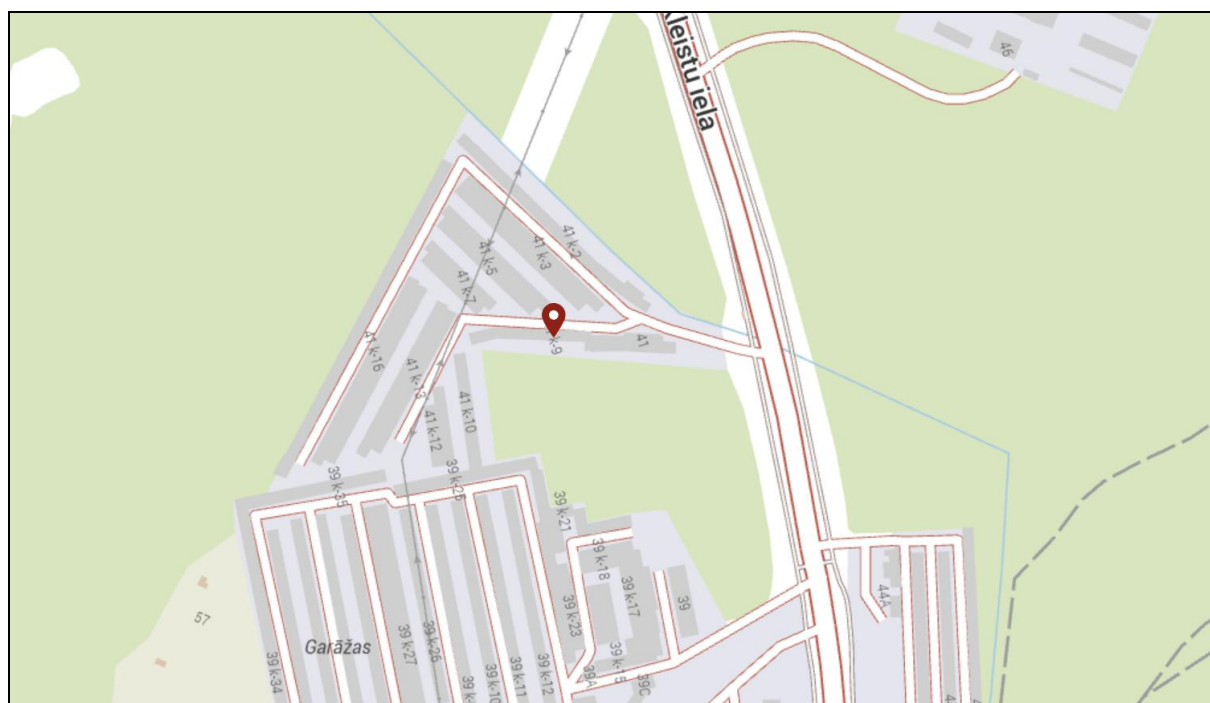
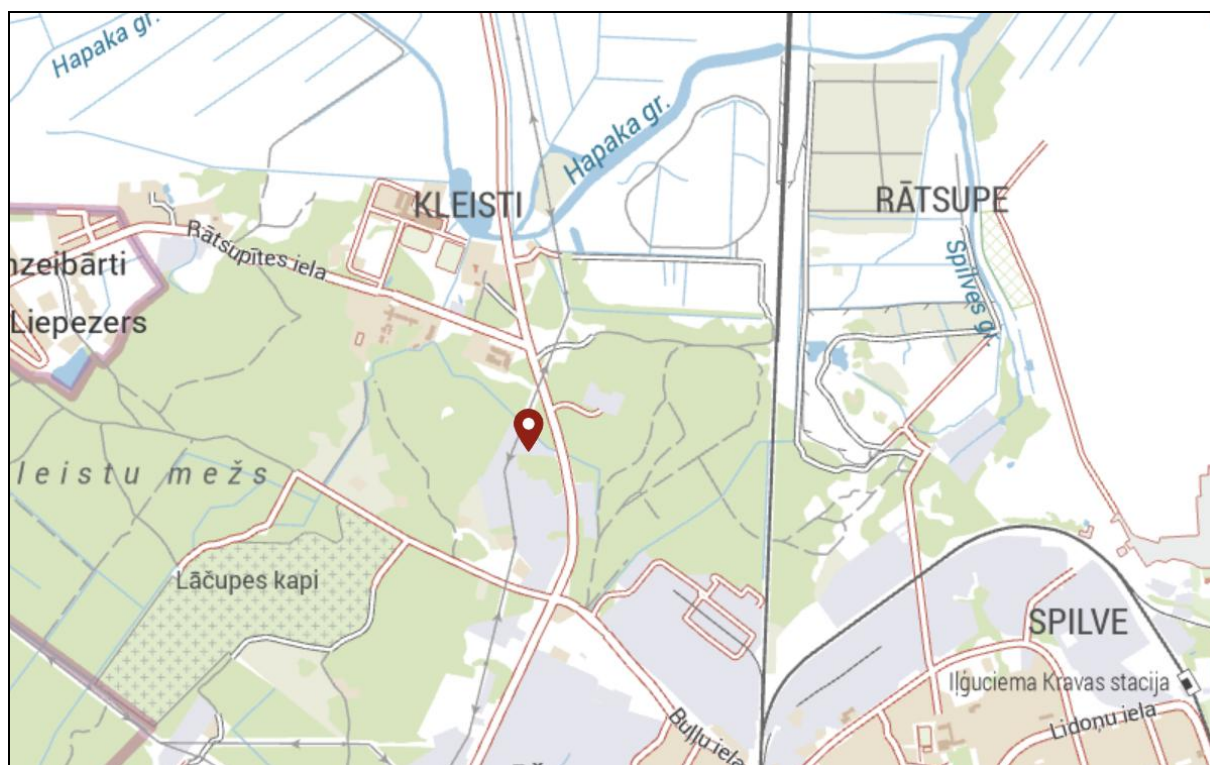
Novērtējamais īpašums:		167/75463 d. d. no nekustamā īpašuma Kleistu iela 41 k-9, Rīga, LV-1067, (īpašuma tiesības nostiprinātas uz ēku d.d. (garāžu bokss Nr. 6))
Kadastra Nr.:		0100 580 0058
Īpašnieks:		JŪLIJA ZAGORSKA
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10319
Kopējā platība:		16,7 m²
Novietojums ēkā:		1/1
Esošais izmantošanas veids:		Garāža
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Garāža
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Juris Vildaus
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:		- Noteikts aizliegums JŪLIJAI ZAGORSKAI bez SIA "FZ CAPITAL" rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. <i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šis atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i> - Īpašnieks: JŪLIJA ZAGORSKA. Nekustams īpašums ir laulātās atsevišķa manta. <i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>
Piespiedu pārdošanas vērtība:		4'300,- EUR (četri tūkstoši trīs simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2026.gada 27.jūnijā
Piezīmes:		- Vērtētājiem tika iesniegta novērtējamā īpašuma tehniskās inventarizācijas lietas kopija, tomēr pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās, tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām. - Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās, kas liedza iespēju veikt iekšēju apskati", tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. - Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšēju plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

Novietnes plāns



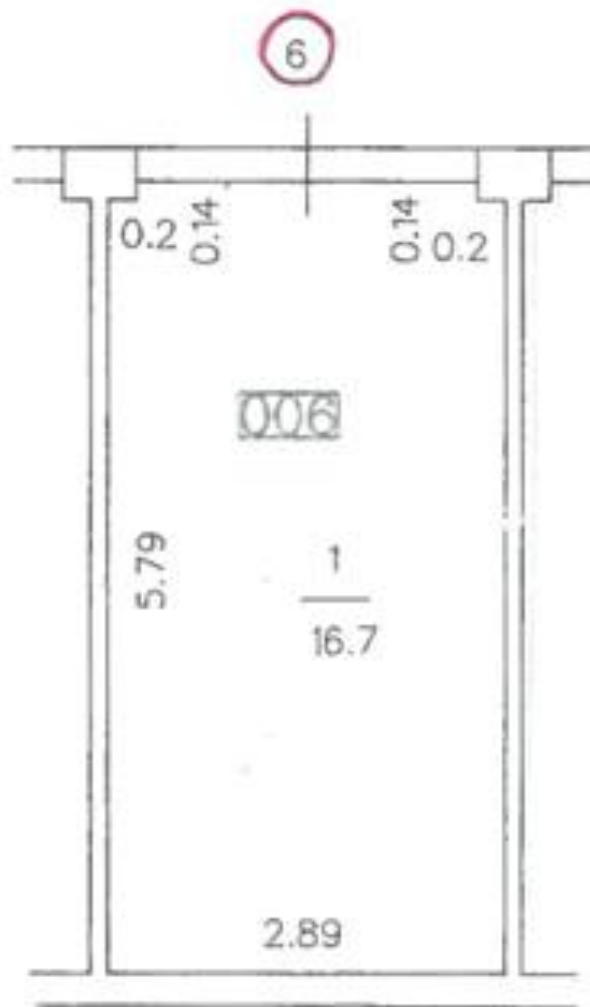
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Neapdzīvojamo telpu plāns



Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās, kas liedza iespēju veikt iekšējo apskati", tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.

Foto attēli



lebrauktuve garāžu kompleksa teritorijā



Piebraucamais ceļš



lebrauktuve garāžu kompleksa teritorijā



Skats uz teritoriju garāžu kompleksā



Novērtējamā garāža



Novērtējamā garāža